

Levering eigendom

Emmastraat @ te Rozenburg

Op @ verschijnen voor mij, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE MBA, notaris met plaats van vestiging Vlaardingen:

1. de heer Vries-Jan Zuidam, geboren te Rhoon op acht juni negentienhonderd eenentachtig, van de Nederlandse nationaliteit, gehuwd, wonende te 3172 XC Poortugaal, gemeente Albrandswaard, Albrandswaardseweg 120, te dezen handelend als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VJZ Holding B.V., statutair gevestigd te Rhoon, met adres: 3172 XC Poortugaal, Albrandswaardseweg 120, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73570702, en als zodanig deze vennootschap zelfstandig rechtsgeldig vertegenwoordigend.; te dezen handelend als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Het Woongeheim II B.V., statutair gevestigd te Rhoon, gemeente Albrandswaard, met adres: 3172 XC Poortugaal, Albrandswaardseweg 120, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 82918120, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;
2. @gegevens Kopers;
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

Artikel 1.

Begripsbepalingen.

In deze akte wordt verstaan onder:

- *Derdenrechten:*
alle rechten van vrijwaring en andere rechten en aanspraken op vergoeding van schade of anderszins, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder)aannemers, installateurs en leveranciers ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede indien van toepassing tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Energielabel:*
het definitieve door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland met betrekking tot het Verkochte verstrekte energielabel, waarvan het bestaan rechtstreeks wordt ontleend aan de registratie van EP-online;
- *Koopovereenkomst:*
de tussen Verkoper en Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte;
- *Koper:*
@, @beiden voornoemd;
- *Kwaliteitsrekening:*

een van de derdengeldenrekeningen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt van MAES notariissen ten name van Derdengeldenrekening MAES notariissen;

- *MAES notariissen:*
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: MAES notaris B.V., gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende in het MaesHuys aan het Verploegh Chasséplein 1, 3134 BZ Vlaardingen;
- *Notaris:*
mr. G.H.H.J. Janssen MRE MBA, voornoemd, of een andere notaris (of diens waarnemer) verbonden aan MAES notariissen;
- *Openbare Registers:*
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland;
- *Partij:*
Verkoper of Koper;
- *Partijen:*
Verkoper en Koper;
- *Verkochte:*
 1. een perceel grond, met de daarop aanwezige opstallen, zijnde een gedeelte van een voormalige smederij, welke zal worden getransformeerd naar woningen, met de rechten van de Koper op de zich op die grond te stichten opstallen aan de Emmastraat @ te Rozenburg, kadastraal bekend gemeente Oostvoorne, sectie B, nummer @ (ontstaan uit Rozenburg, B, 10319), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer @;
 2. (alleen voor de woningen aan de Emmastraat 78a en 78b) het twee derde (2/3) @huisnummer 78a of het één derde (1/3) huisnummer 78b onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot het tot mandelig bestemde perceel voor parkeren en toegangspad tot de woningen aan de Emmastraat 78a en 78b te Rozenburg, kadastraal bekend gemeente Rozenburg, sectie B, nummer 10340, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer drieënzestig centiare (63ca);
 3. het @ onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot het tot mandelig bestemde perceel grond, bestemd als toegangsweg tot het binnenerrein en op welk perceel de volgende werken zijn aangebracht:
 - a. bestrating;
 - b. groenvoorziening;
 - c. parkeerplaatsen;
 - d. bergingen;
 - e. verdere inrichting waaronder de toegangspaden/wegen tot de aan het

mandelig terrein grenzende woningen (Emmastraat 82a tot en met 82e);
kadastraal bekend gemeente Rozenburg, sectie B, nummer 10343, waaraan door
het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter
grootte van ongeveer drie are drieënzeventig centiare (3a 73ca);
welk perceel niet is belast met een recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b
Belemmeringenwet privaatrecht noch met een opstalrecht voor nutsvoorzieningen;

- **Verkoper:**
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Het Woongehem II B.V.,
voornoemd.

Gedefinieerde begrippen kunnen, met uitzondering van de begrippen "Partij" en "Partijen", zonder
verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.

Koopovereenkomst.

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die als **bijlage 1** aan deze akte
wordt gehecht.
2. Verkoper en Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de
Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de
Koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. Verkoper verklaarde dat Verkoper geen zodanige feiten of omstandigheden bekend zijn, dat de
in de Koopovereenkomst vermelde verklaringen of garanties nu onjuist of onvolledig zouden
zijn.
4. Koper garandeert dat:
 - Koper tenminste drie (3) werkdagen voor heden een afschrift van de ondertekende
Koopovereenkomst heeft ontvangen;
 - mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
 - Koper geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:2
Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3.

Levering.

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij dezen het Verkochte aan Koper, @ieder
voor de onverdeelde helft, die het Verkochte bij dezen van Verkoper aanvaardt.

Artikel 4.

Roerende zaken.

Met de in de Koopovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Artikel 5.

Koopprijs en betaling.

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt @. In deze koopprijs is opgenomen het bedrag voor
de turn-key afwerking.

- De betaling van de nog te vervallen termijnen van de koopsom zal geschieden naar mate de transformatie vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Koopovereenkomst
2. Koper en de eventuele financiers van Koper hebben de koopprijs en alle overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening. Verkoper verleent Koper hierbij kwijting voor de betaling van de koopprijs en overige verschuldigde bedragen, conform de nota van afrekening, opgesteld door MAES notarissen.
 3. Uitbetaling van de koopprijs aan Verkoper dan wel aan de eventuele hypotheekhouder(s) van Verkoper of eventuele overige schuldeisers die in verband met de correcte afwikkeling van de koop en de levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de Notaris geldende beroeps- en gedragsregels voldaan moeten worden, zal door de Notaris geschieden na vervulling van alle volgende voorwaarden:
 - dat het Verkochte niet belast is met andere inschrijvingen dan uit deze akte blijken;
 - dat het Verkochte door Koper is verkregen door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van deze akte in de Openbare Registers;
 - dat de door Koper eventueel te verlenen hypotheek/hypotheken in de overeengekomen rang zijn gevestigd; en
 - dat van het vorenstaande aan de Notaris is gebleken na inzage in de basisregistratie kadaster, het insolventieregister en alle overige relevante openbare registers.
 4. De kosten voor kadastrale uitmeting zijn voor rekening van Verkoper. Hieronder vallen eveneens de verificatiekosten van het Kadaster voor de (eerste) overdracht van een perceel met voorlopige grenzen en oppervlakten. De verificatiekosten worden in rekening gebracht aan de notaris en zullen in rekening worden gebracht bij Verkoper.
 5. De overdrachtsbelasting, de notariële kosten ter zake van de overdracht, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 6.

Verkrijging van het Verkochte.

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig april tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86420, nummer 177, van een afschrift van de op zesentwintig april tweeduizend vierentwintig voor mr. I. van Dijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. W.H.J. de Jonge, notaris te Rotterdam verleden akte van levering.

Uit die akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de betaling van de koopprijs en dat er geen ontbindende voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen maken.

Artikel 7.

Bijzondere lasten en beperkingen.

1. Conform de Koopovereenkomst draagt Verkoper het Verkochte over vrij van:
 - a. hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan, behoudens inschrijvingen die waardeloos worden door algehele voldoening van het verschuldigde uit de verkoopopbrengst en het daardoor beëindigen van de kredietrelatie, dan wel door

- afstanddoening of opzegging, alsmede doorhaling van de aldus waardeloos geworden inschrijvingen waarvoor de Notaris reeds de toezegging heeft ontvangen; en
- b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, met uitzondering van Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden en bijzondere lasten, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:
- a. het bepaalde voorkomende in een akte van ruiling op vierentwintig september negentienhonderd zevenenveertig verleden voor A.I. Geelhoed, destijds notaris met plaats van vestiging Maassluis, bij afschrift ingeschreven in het register vier op het kantoor van gemelde dienst te Rotterdam op twintig september daarna in deel 2796 nummer 58, in welke akte ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:
- “Wat betreft de hierbovengenoemde afbakening wordt hieronder verstaan de betonnen muur aan den Zuidkant van den genoemden-oprit en het in het verlengde van dien muur geplaatste ijzeren hek.*
- De eigendom van dezen muur en het ijzeren hek behoort aan genoemde Naamloze Vennootschap en den comparant Arkenbout gezamenlijk, terwijl het onderhoud daarvan voor rekening is van den comparant Arkenbout.*
- Voorts verklaarden de comparanten nog te zijn overeengekomen:*
- dat de comparant Arkenbout zorg moet dragen voor het in goede staat van onderhoud blijven van het op zijn eigendom liggende talud van den oprit dat den goeden staat van onderhoud ter beoordeling staat van de directie van genoemde Naamloze Vennootschap “Het Schansje”.*
- dat, indien deze van oordeel is, dat het genoemde talud niet voldoende wordt onderhouden, den comparant Arkenhout daarvan per aangeteekende brief moet worden in kennis gesteld, met vermelding hoe het een en ander moet worden hersteld.*
- Wordt hieraan niet voldaan door den comparant Arkenbout binnen één maand nadat bedoelde kennisgeving is ontvangen, dan zal hij een boete verbeuren van honderd gulden voor iedere ingegane maand dat het verzuim voortduurt.*
- Dat de comparant Arkenbout verplicht is, om bij overdracht van het perceel waarop genoemde talud aanwezig is, aan zijn opvolgers in den eigendom de gemelde verplichtingen omtrent onderhoud op te leggen, zo op verbeurte eener boete van duizend gulden, terwijl iedere opvolgende eigenaar aan diens opvolger of rechtverkrijgenden dezelfde verplichtingen zal moeten opleggen, bij verzuim waarvan hij een boete verbeurt van duizend gulden.”*
- b. naar de eerste akte van levering in dit project, op @ voor mij Notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormeld openbaar register op @ in deel @, nummer @, woordelijk luidende:
- “Artikel 14**
- Vestiging erfdienstbaarheden.**
- Verkoper en Koper vestigen ten bate en ten laste van:*

de te realiseren woningen aan de Emmastraat 78a, 78b, 82a, 82b, 82c, 82d en 82e, kadastraal bekend gemeente Rozenburg, sectie B, nummers 10339, 10338, 10337, 10336, 10335, 10334 en 10333, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, indien en voor zover nodig ter uitvoering van de op die grond te realiseren woningen, al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen zich bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, alsmede voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van de telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij onder meer geldt:

de navolgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat de toestand van het heersende erf, waarin deze zich na voltooiing van het daarop in aanbouw zijnde opstallen ten opzichte van het dienende erf zal bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

- a. de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en andere nutsvoorzieningen;
- b. licht, lucht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om overeenkomstig het huidige bouwplan aan en in de op het heersende erf gebouwde opstallen (openslaande) ramen en lichten te hebben op een kortere afstand van het lijdende erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- c. uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdende erf om de voortuin, voor zover grenzende aan de openbare straat anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan, op het heersende erf gebouwde opstal wordt belemmerd.
- d. overbouw inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om te dulden, dat bij het huidige bouwplan, eventueel een op een naastgelegen perceel gebouwde opstal, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd casu quo daarboven uitsteekt casu quo de versnijding van de funderingen of de bij deze opstal behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht. Deze erfdienstbaarheid omvat mede het recht van het heersende erf met betrekking tot de in het huidige bouwplan aangeboden uitbouw aan de achterzijde van de op het heersend erf gebouwde opstal dan wel een later op vergelijkbare wijze gerealiseerde uitbouw de daarvoor noodzakelijke buitenmuur gedeeltelijk op het lijdend erf te bouwen.
- e. van inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte

van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht.

- f. afvoer van regenwater en drop, overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en putten overeenkomstig het huidige bouwplan, en mede inhoudende de verplichting van het lijdende erf, het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen. Het hemelwater op eigen terrein afkomstig van de daken dient te worden afgevoerd naar het openbaar gebied respectievelijk naar het mandelig gebied, waar het hemelwater door middel van infiltratie via de waterpasserende bestrating respectievelijk via een collectief infiltratieriool plaats vind. Het hemelwater dat op het onbebouwd blijvend deel van het perceel valt dient ter plaatse te infiltreren. In geen geval mag het hemelwater vanaf voormelde verharde oppervlakten en/of daken worden geloosd naar het gemeentelijk vuilwaterriool;
- g. afvoer van huishoudwater en feacaliën, zal geschieden overeenkomstig de aangebrachte putten en leidingen overeenkomstig het bestaande bouwplan naar het gemeenteriool; en voor zover deze in strijd mochten zijn met het wettelijke burennrecht, juridisch te bekrachtigen.”

MANDELIGHEID (Emmastraat 78a en 78b)

Artikel 15

Het kadastrale perceel, gemeente Rozenburg, sectie B, nummer 10340, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend van ongeveer drieënzestig centiare (63), wordt door de (toekomstige) eigenaren daarvan bij deze bestemd tot gemeenschappelijk nut van de aan hen individueel toebehorende erven, zijnde de Emmastraat 78a en Emmastraat 78b, zijnde de kadastrale percelen gemeente Rozenburg, sectie B, nummers 10339 en 10338, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Partijen bestemmen deze mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van:

- Emmastraat 78a voor het twee derde ($2/3^{de}$) onverdeeld aandeel;
- Emmastraat 78b, voor het één derde ($1/3^{de}$) onverdeeld aandeel;

en welk perceel grond aan elk van de eigenaren van de hiervoor vermelde percelen voor het genoemde onverdeeld aandeel in eigendom geleverd is/zal worden.

Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn erf, ten nutte waarvan de mandeligheid gevestigd is, afhankelijk recht. Levering van het erf, bestaande uit een individueel bouwnummer ten nutte waarvan de mandeligheid is gevestigd, heeft automatisch levering van het betreffende aandeel in het mandelige erf tot gevolg.

Verdeling

Zolang de mandelige zaak zal worden gebruikt overeenkomstig zijn bestemming kan geen der deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik

De mandelige zaak zal worden gebruikt als parkeerplaats en toegangsweg tot de aangrenzende woning, met dien verstande dat aan iedere eigenaar van een perceel op de aan deze akte gehechte tekening aangegeven met een nummer het exclusieve gebruiksrecht toekomt van de parkeerplaats als met datzelfde nummer op de tekening staat aangegeven. Het gebruik van ieders parkeerplaats mag nimmer in de weg staan aan het gebruik door een andere deelgenoot van de aan hem toekomende parkeerplaats.

Onderhoud en beheer

- 1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd. Iedere deelgenoot is verplicht in deze kosten bij te dragen voor het aandeel waarin de betreffende deelgenoot is gerechtigd in de gezamenlijke eigendom.*
- 2. Tot andere dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
- 3. Besluiten tot wijziging van deze mandeligheid, het gebruik, onderhoud en het beheer kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt in een vergadering niet aan het vertegenwoordigingsvereiste voldaan, dan zal een tweede vergadering worden uitgeschreven, te houden niet eerder dan veertien dagen na bedoelde vergadering, waarin het aanwezigheidsvereiste niet zal gelden.*

Vereniging tot beheer

De deelgenoten kunnen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is besluiten tot het oprichten van een vereniging tot beheer van het mandelige perceel.

Wordt in een vergadering niet aan het vertegenwoordigingsvereiste voldaan, dan zal een tweede vergadering worden uitgeschreven, te houden niet eerder dan veertien dagen na bedoelde vergadering, waarin het aanwezigheidsvereiste niet zal gelden.

Boete

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming, verder aan te duiden als: "niet-nakoming", van de ten behoeve van de deelgenoten gemaakte bepalingen in dit reglement, is de nalatige partij voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijke boete van één duizend euro (€ 1.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige deelgenoten, indien de overtreder of niet-nakomer ook na behoorlijke ingebrekestelling in zijn houding volhardt, een en ander onverminderd het recht van de overige deelgenoten tot het vorderen van schadevergoeding voorzover deze de boete te boven gaat.

MANDELIGHEID (Emmastraat 78a tot en met 78e)

Artikel 16

Het kadastrale perceel, gemeente Rozenburg, sectie B, nummer 10343, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend van ongeveer drie are drieënzeventig centiare (3a 73ca), wordt door de (toekomstige) eigenaren daarvan bij deze bestemd tot gemeenschappelijk nut van de aan hen individueel toebehorende erven, zijnde de

Emmastraat 78a tot en met Emmastraat 82e, zijnde de kadastrale percelen gemeente Rozenburg, sectie B, nummers 10339, 10338, 10337, 10336, 10335, 10334 en 10333 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; Partijen bestemmen deze mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van:

- Emmastraat 78a voor het vijf zeventigste (5/70^{ste}) onverdeeld aandeel;
- Emmastraat 78b, voor het vijf zeventigste (5/70^{ste}) onverdeeld aandeel;
- Emmastraat 82a, voor het twaalf zeventigste (12/70^{ste}) onverdeeld aandeel;
- Emmastraat 82b, voor het twaalf zeventigste (12/70^{ste}) onverdeeld aandeel
- Emmastraat 82c, voor het twaalf zeventigste (12/70^{ste}) onverdeeld aandeel;
- Emmastraat 82d, voor het twaalf zeventigste (12/70^{ste}) onverdeeld aandeel
- Emmastraat 82d, voor het twaalf zeventigste (12/70^{ste}) onverdeeld aandeel;

en welk perceel grond aan elk van de eigenaren van de hiervoor vermelde percelen voor het genoemde onverdeeld aandeel in eigendom geleverd is/zal worden.

Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn erf, ten nutte waarvan de mandeligheid gevestigd is, afhankelijk recht. Levering van het erf, bestaande uit een individueel bouwnummer ten nutte waarvan de mandeligheid is gevestigd, heeft automatisch levering van het betreffende aandeel in het mandelige erf tot gevolg.

Verdeling

Zolang de mandelige zaak zal worden gebruikt overeenkomstig zijn bestemming kan geen der deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik

De mandelige zaak zal worden gebruikt als berging, parkeerplaats, groenvoorziening en toegangsweg tot de aangrenzende woning, met dien verstande dat aan iedere eigenaar van een perceel op de aan deze akte gehechte tekening aangegeven met een nummer het exclusieve gebruiksrecht toekomt van de parkeerplaats en de berging als met datzelfde nummer op de tekening staat aangegeven.

Het gebruik van ieders parkeerplaats mag nimmer in de weg staan aan het gebruik door een andere deelgenoot van de aan hem toekomende parkeerplaats.

Onderhoud en beheer

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten ontworpen, aangelegd, onderhouden en gereinigd. Iedere deelgenoot is verplicht in deze kosten bij te dragen voor het aandeel waarin de betreffende deelgenoot is gerechtigd in de gezamenlijke eigendom.
2. Tot andere dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
3. Besluiten tot wijziging van deze mandeligheid, het gebruik, onderhoud en het beheer kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt in een vergadering niet aan het

vertegenwoordigingsvereiste voldaan, dan zal een tweede vergadering worden uitgeschreven, te houden niet eerder dan veertien dagen na bedoelde vergadering, waarin het aanwezigheidsvereiste niet zal gelden.

Vereniging tot beheer

De deelgenoten kunnen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is besluiten tot het oprichten van een vereniging tot beheer van het mandelige perceel.

Wordt in een vergadering niet aan het vertegenwoordigingsvereiste voldaan, dan zal een tweede vergadering worden uitgeschreven, te houden niet eerder dan veertien dagen na bedoelde vergadering, waarin het aanwezigheidsvereiste niet zal gelden.

Boete

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming, verder aan te duiden als: "niet-nakoming", van de ten behoeve van de deelgenoten gemaakte bepalingen in dit reglement, is de nalatige partij voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijke boete van één duizend euro (€ 1.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige deelgenoten, indien de overtreder of niet-nakomer ook na behoorlijke ingebrekestelling in zijn houding volhardt, een en ander onverminderd het recht van de overige deelgenoten tot het vorderen van schadevergoeding voorzover deze de boete te boven gaat."

Artikel 17.

Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding.

1. In de Koopovereenkomst is het navolgende bepaald:

"Artikel 24 Erfafscheidingen

24.1 Het mandelig perceel inclusief de tuinen/terrassen zal voor rekening en risico van verkoper worden afgescheiden met beplanting. Het moment van het aanbrengen van de beplanting is afhankelijk van het plantseizoen. Het is mitsdien mogelijk dat dit na de feitelijke levering ('oplevering') van de woning zal plaatsvinden.

Koper is (als mede-eigenaar van het mandelig perceel) verplicht:

- de bestrating en de beplanting in stand te (laten) houden en goed te (laten) onderhouden; en*
- in geval van vervanging dezelfde soort beplanting aan te (laten) leggen.*

24.2. Indien en voor zover voor rekening en risico van verkoper in het kader van de herontwikkeling/transformatie van de voormalige Smederij tot woningen nog andere erfafscheidingen in de vorm van hagen / beplantingen) worden aangelegd, is koper verplicht:

- deze beplanting in stand te (laten) houden en goed te (laten) onderhouden; en*
- in geval van vervanging dezelfde soort beplanting aan te (laten) leggen.*

24.3. De erfafscheidingen tussen de tuinen van de woningen dienen te bestaan uit beplanting. Erfafscheidingen in de vorm van schuttingen, muren of andere bouwwerken is mitsdien niet toegestaan.

24.4. De in dit artikel neergelegde verplichtingen worden in de akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd en gevestigd. Voor het geval deze verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichting wordt deze verplichting in de akte van levering opgelegd als kettingbeding met een daaraan gekoppeld boetebeding. – indien nodig – nader uitgewerkt en opgelegd als kettingbeding met een daaraan gekoppeld boetebeding.

Artikel 25 Enzovoorts

- “- het gedogen van straatnaambordjes, kabels en leidingen e.d.;
- het handhaven van de uitsluitende bestemming ‘woning’;
- het handhaven van het gevelbeeld zoals geleverd door de Ondernemer;
- het handhaven en gebruik van een gebouwde parkeervoorziening of een aangelegde parkeerplaats op eigen erf als parkeervoorziening;

Artikel 26 Zelfbewoningsplicht

Koper dient het verkochte (woning) zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 kalenderjaren gerekend vanaf de dag van fysieke oplevering (sleuteloverdracht) van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een derde, dient hij deze zelfbewoningsplicht door te leggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt dan als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Artikel 27 anti-speculatiebeding

Het is Koper verboden het Verkochte, zonder toestemming van Verkoper, - al dan niet gedeeltelijk - te vervreemden aan een derde (waarbij onder derde in dit verband ook de andere Koper wordt verstaan, indien sprake is van meerdere Kopers), binnen 2 jaar nadat de woning aan Koper feitelijk is opgeleverd. Dit verbod geldt niet indien op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot openbare of onderhandse verkoop wordt overgegaan.

Koper verbeurt bij overtreding van dit verbod per direct (zonder dat voorafgaande ingebrekestelling vereist is) aan Verkoper een boete ter grootte van 10% van de Koopsom, óf - indien dit bedrag hoger is dan 10% van de Koopsom – de meeropbrengst boven de door Koper betaalde Koopsom en de bedoelde aanneemsom (Turnkey). Ook economische eigendomsoverdracht vóór de oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Verkoper. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Elke handeling in strijd met het voorgaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd. De Koper vrijwaart de Verkoper voor aanspraken van derden voor overtreding van dit verbod."

2. *De in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*
3. *Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting gebonden.*
4. *Voor zover de hiervoor omschreven verplichtingen van Koper niet kwalificeren als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, worden deze verplichtingen bij deze aan koper opgelegd bij wijze van kettingbedingen en als zodanig bij deze door Koper aanvaard, zodat deze verplichtingen bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan of vestiging van een zakelijk (genots)recht daarop aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en mitsdien in elke akte van levering of vestiging van een zakelijk genotsrecht moeten worden opgenomen op straffe van verbeurte van een boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) door de vervreemdende partij die dit verzuimt, verschuldigd ten behoeve van Verkoper of diens rechtsopvolger onder bijzondere titel en te betalen ineens, te vermeerderen met vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de overtreding duurt."*
3. Voor zover in deze bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
4. Er zijn geen Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster, anders dan de volgende:
"Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio, met als betrokken bestuursorgaan de Gemeente Rotterdam".
Het is Verkoper niet bekend dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 8.

Aflevering. Risico. Baten en lasten. Gebruik.

1. De feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte zal plaatshebben overeenkomstig het daaromtrent in de Koopovereenkomst bepaalde. Tot de feitelijke levering blijft het Verkochte voor rekening en risico van de Verkoper.
Vanaf het tijdstip van feitelijke levering komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij risico van het Verkochte.
2. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als woning.

Artikel 9.

Overgang / overdracht van rechten.

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op Koper over. Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
 - a. worden de betreffende Derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst bedoelde koop; en
 - b. levert Verkoper bij dezen de betreffende Derdenrechten aan Koper, die deze rechten bij dezen van Verkoper aanvaardt.

Voor zover:

- ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
 - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is,
- verleent Verkoper bij dezen volmacht aan Koper om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten aan Koper te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.
2. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Artikel 10.**Onder- of overmaat.**

Onder- of overmaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

Artikel 11.**Voorgaande overeenkomsten.**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

Artikel 12.**Ontbinding.**

Partijen doen afstand van het recht om de Koopovereenkomst en de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

Artikel 13.**Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.**

1. Verkoper verklaart:
 - dat het verkochte niet kwalificeert als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en voorts niet kwalificeert als een nieuw vervaardigde onroerende zaak ('in wezen nieuwbouw') als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, met als gevolg dat ter zake van de onderhavige verkrijging/levering van het Verkochte overdrachtsbelasting en geen omzetbelasting verschuldigd is;

- dat de aldus verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van Koper komt en niet in de Koopprijs is begrepen; en
 - dat voor het geval onverhoopt wegens de levering van het Verkochte het hoge tarief aan overdrachtsbelasting is verschuldigd, wordt verwezen naar de afspraken dienaangaande in de Koopovereenkomst;
 - dat voor het geval onverhoopt wegens de levering van het verkochte toch omzetbelasting is verschuldigd, wordt verwezen naar de afspraken dienaangaande in de koopovereenkomst
2. @starter
Ter zake de levering van het Verkochte is door Koper overdrachtsbelasting verschuldigd.
Koper verklaarde dat de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte gelijk is aan de koopprijs.
Koper doet een beroep op de startersvrijstelling (van artikel 15, lid 1, onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer). Koper verklaart dat Koper het Verkochte anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat Koper de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.
@laag tarief
2. Ter zake de levering van het Verkochte is door Koper overdrachtsbelasting verschuldigd.
Koper verklaarde dat de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte gelijk is aan de koopprijs.
Koper verklaarde dat het bepaalde in artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer op Koper van toepassing is.
Koper verklaart dat Koper het Verkochte anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en past daarom het lage tarief voor de overdrachtsbelasting toe.

Artikel 14.**Woonplaatskeuze.**

Partijen kiezen ter zake de inschrijving van deze akte in de Openbare Registers woonplaats op het adres van de Notaris.

Artikel 15.**Energielabel.**

Het Energielabel zal bij de oplevering (zoals bedoeld in de Koopovereenkomst) van het Verkochte aan Koper worden overhandigd.

Artikel 16.**Volmacht doorhaling hypothecaire inschrijvingen.**

Partijen verlenen hierbij onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van de Notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om zo nodig namens de betreffende Partij de afstand van eventuele op het Verkochte rustende hypotheekrechten te aanvaarden, de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de Openbare Registers en al datgene meer te doen wat ter zake van de doorhaling van hypotheekrechten ten laste van anderen dan Koper nodig mocht zijn.

Deze volmacht wordt beheerst door Nederlands recht.

Partijen geven de gevolmachtigden uitdrukkelijk de bevoegdheid om ook namens de wederpartij(en) van de betreffende Partij als gevolmachtigde op te treden.

Slotbepaling.

De titels in deze akte dienen ter bevordering van de leesbaarheid van deze akte.

Geen van Partijen kan daaraan enig recht ontleen.

Volmacht rectificatie

Partijen geven volmacht aan de bij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris werkzame personen om (mede) voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in artikelen 23, 26 leden 2 en 3 en artikel 43 van de Kadasterwet te constateren en te verbeteren terzake van deze akte.

Volmacht

Van de schriftelijke volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de verschenen personen is, voor zover nog nodig, door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld. Deze akte wordt in minuut verleden binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, in het arrondissement Rotterdam, in de gemeente Vlaardingen, op de datum die bovenaan deze akte is vermeld.

Ik heb de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld en toegelicht. Ook heb ik gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de akte.

De verschenen personen hebben verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en in te stemmen met beperkte voorlezing. Vervolgens heb ik die gedeelten van de akte voorgelezen die moeten worden voorgelezen op grond van de wet. Onmiddellijk daarna hebben de verschenen personen en ikzelf de akte ondertekend om